



PREFEITURA DE CATAGUASES

PROJETO DE LEI Nº 002/2026

Revoga as Leis Municipais de números 5.072 e 5.123/25.

Art.1º - Ficam revogadas as leis municipais de números 5.072 de 28 de novembro de 2024 e lei 5.123 de 19 de maio de 2025, que dispõe sobre Loteamento Morada da Serra II, localizado neste município.

Art.2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

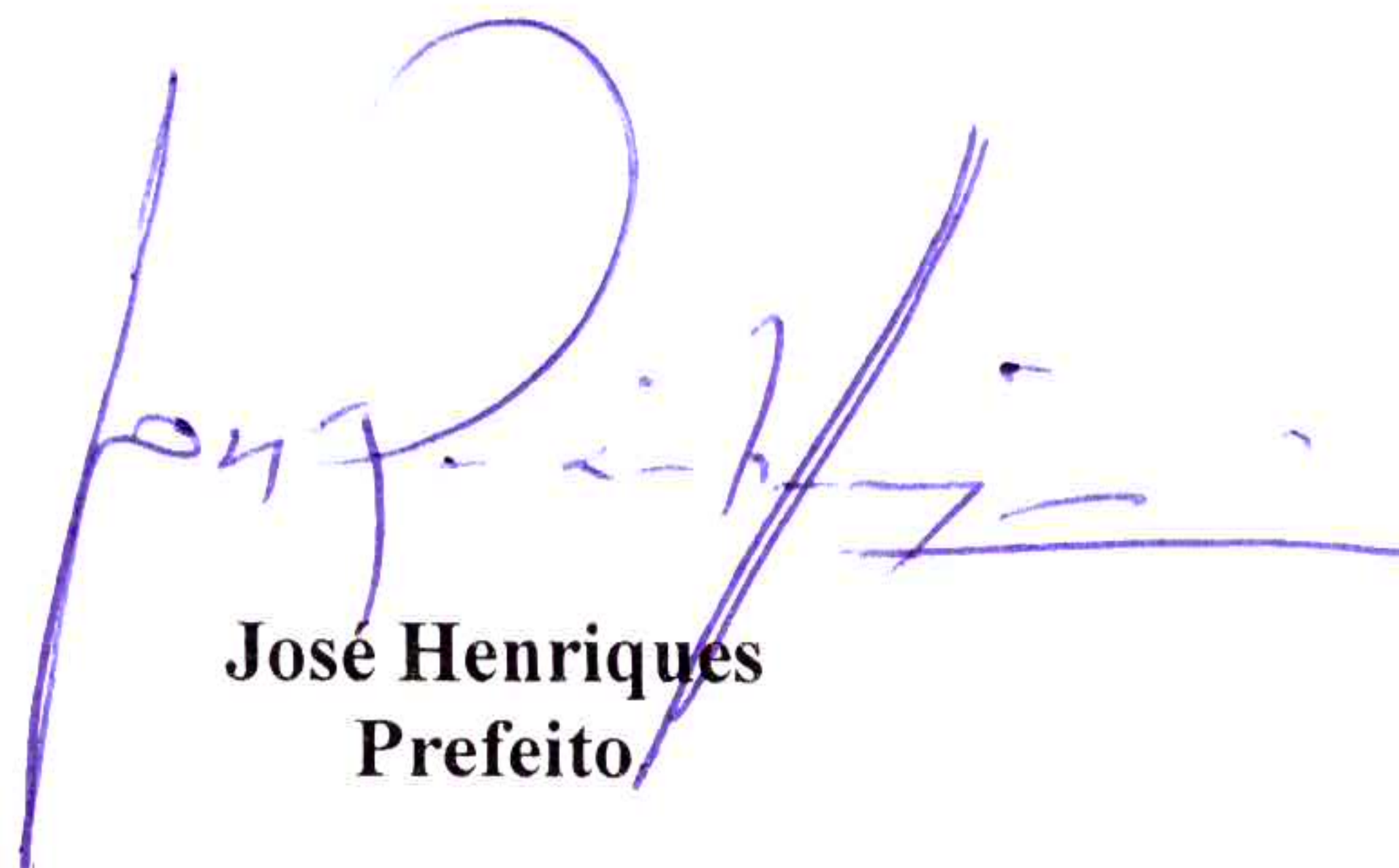
A proposição ora apresentada atende a solicitação do empreendedor para anulação das Leis Municipais nº 5.072 e nº H 5.123, do Município de Cataguases, que tratam da aprovação do Loteamento Morada da Serra II e fundamentam-se na sua caducidade, conforme o disposto no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79, em razão do não atendimento ao prazo legal de 180 dias cotados da publicação da lei para o devido registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

O motivo do não cumprimento desse prazo decorreu da necessidade de constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE) para gerenciar o empreendimento. O processo de constituição dessa pessoa jurídica envolveu diversas etapas legais, tais como: elaboração e registro do contrato social, lavratura da escritura pública da gleba com a correspondente quitação do ITBI, averbação da gleba como integralização do capital social da empresa e, por fim, a publicação da Lei Municipal nº 5.123, que concedeu anuência à nova pessoa jurídica quanto ao ato de aprovação do empreendimento.

Diante desse trâmite, o prazo legal estabelecido pela Lei Municipal nº 5.072, que constitui o Loteamento Monte Verde, restou expirado.

Para que seja possível reabrir novo prazo para o registro do Loteamento Morada da Serra II, é necessária a anulação das leis municipais mencionadas, de modo a possibilitar nova conformação jurídica do ato de aprovação, em estrita observância à Constituição Federal e à Lei Federal nº 6.766/79.

Gabinete do Prefeito,
Cataguases, 30 de janeiro de 2026.



José Henriques
Prefeito



PREFEITURA DE CATAGUASES

Lei nº 5.072 de 28 de novembro de 2024.

Dispõe sobre a aprovação do Loteamento "Morada da Serra II", localizado no bairro Morada da Serra, e indica para garantia os imóveis que menciona.

O povo do Município de Cataguases, por seus representantes aprovou e eu, José Henriques, Prefeito de Cataguases, em seu nome sanciono a seguinte Lei:

Art.1º - Fica aprovado o Loteamento "Morada da Serra II", situado à Rua das Paineiras, Bairro Morada da Serra, Cataguases-MG, propriedade de MARCELO INÁCIO PEIXOTO, CPF Nº 509.269.857-87, doravante denominado parcelador, com área útil de 41.881,24 m², composto por 14 lotes dispostos em quadra única, com área 21.242,07 m² de área verde, 3.217,44 m² de sistema viário, 1.120,84 m² de faixa de servidão de esgoto e 16.300,89 m² de área total de lotes, conforme projetos aprovados pela Secretaria de Obras desta Prefeitura.

Art.2º - O parcelador transferirá ao município, na data do registro do loteamento em cartório, as áreas destinadas ao domínio público, em conformidade com o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, devendo ser gerada matrícula individualizada das mesmas.

Parágrafo único - O registro no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca deverá ser feito no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação deste ato, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.3º - Conforme determina o artigo 20 da lei nº 2.427/95, o parcelador compromete-se a executar, no prazo máximo de 01 (um) ano, prorrogável por mais 01 (um) ano, os serviços e obras relacionados como:

- I - Abertura de vias de circulação;
- II - Demarcação de lotes, quadras, logradouros, áreas verdes e institucionais através de marcos;
- III - Captação pluvial subterrânea e superficial das vias com implantação de meio-fio e sarjetas e ligação da rede de drenagem do empreendimento à rede pública;
- IV - Redes de água potável, coleta de esgoto sanitário e rede de energia elétrica;



PREFEITURA DE CATAGUASES

V - Pavimentação;

VI - Implantação da área verde, conforme PTRF apresentado;

VII - Arborização das vias.

§1º - Os parceladores não poderão outorgar qualquer escritura de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas neste artigo.

§ 2º - Como garantia das obras mencionadas, o parcelador caucionará mediante escritura pública os seguintes lotes:

Quadra Única - LOTES 03, 13 e 14;

§3º - Os lotes caucionados somente serão revertidos ao parcelador após cumprimento das exigências contidas neste artigo - quando da realização integral das obras e dos serviços de infraestrutura - cuja conclusão será atestada por vistoria técnica da Secretaria de Obras da Prefeitura de Cataguases, emissão do Termo de Verificação de Conclusão de Obras.

§4º - Fica a Loteadora obrigada a fixar na entrada do loteamento Morada da Serra II, outdoor contendo cronograma das obras e as exigências contidas neste artigo.

Art.4º - É vedado o desmembramento dos lotes oriundos deste loteamento.

Art.5º - As edificações a serem construídas nos lotes resultantes deste loteamento só terão seus projetos analisados pelo município a partir da expedição da Licença de Operação/Termo de Recebimento de Obras.

Parágrafo único - Os parâmetros de ocupação, estabelecidos de acordo com a Legislação de Parcelamento Municipal - Lei nº 2.989/2001 (Alteração à Lei nº 2.427/95) e, conforme projetos aprovados, serão os abaixo discriminados:

Quadra	Lotes	Uso	Taxa de Ocupação %	Taxa de Permeabilidade %	Afastamento Frontal m	Gabarito
Única	Todos	Residencial Unifamiliar	40	40	5	2 Pav.*



PREFEITURA DE CATAGUASES

*Admitindo-se nos lotes em declive em relação à rua a inserção de um pavimento em nível inferior à mesma;

Art. 6º - São elementos anexos a esta Lei:

- I - Projetos Executivo, Memoriais Descritivos e Cronograma de Execução de Obras;
- II - Laudos de viabilidade e de aprovação dos projetos de rede de água e esgotamento sanitário pela COPASA e energia elétrica pela ENERGISA;
- III - Projeto de drenagem pluvial;
- IV - Instrumento de garantia - Termo de Caução e exemplar do contrato padrão de promessa de compra e venda;
- V - Licenciamento ambiental e/ou dispensa de licenciamento;
- VI - Certidão atualizada de matrícula da gleba e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito.
Cataguases, 28 de novembro de 2024.



José Henriques
Prefeito



PREFEITURA DE CATAGUASES

Lei nº 5.123 de 19 de maio de 2025.

Acrescenta dispositivo a Lei Municipal de nº 5.072 de novembro de 2024.

Art.1º - Passa o artigo primeiro da Lei Municipal de nº 5.072 de novembro de 2024 a vigorar acrescido do parágrafo único a saber;

Art.1º - Omissis...

Parágrafo único – A Sociedade iniciará suas atividades em 19/03/25 e tem como propósito específico de implantar um empreendimento imobiliário loteamento Morada da Serra II, conforme projetos aprovados pela Secretária de Obras da Prefeitura de Cataguases-MG e conforme lei 5.072 de 28 de novembro de 2024.

Art.2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito.
Cataguases, 19 de maio de 2025.


José Henriques
Prefeito